



PLANBESKRIVNING, ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR ÖSTRA GÅRVIK ÖDSBYFASTIGHETERNA, TUNGENÄSET

MUNKEDALS KOMMUN



2022-04-08

DNR SBFV 2018-0197

Datum: 2022-04-08
Beställare: Munkedals kommun
Beställarens handläggare: Lisa Gunnarsson och Elin Tibell

Konsult: Ramboll Sverige AB
Uppdragsledare: Karin Dahlin
Handläggare: Marcus Olofsson

Uppdragsnummer: 1320036489
Diarienummer: SBFV 2018-0197



Ramboll Sverige AB
Vädursgatan 6
Box 5343
402 27 Göteborg
T 010-6156000
www.ramboll.se

Organisationsnummer 556133-0506



INNEHÅLL

HANDLINGAR	4	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	24
BAKGRUND	4	Organisatoriska frågor	24
Plandata	4	Genomförandetid	24
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4	Markägande och särskilda förfogandeinskränkningar	24
Undersökning om betydande miljöpåverkan	5	Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	24
ILLUSTRATIONSKARTA	6	Fastighetsrättsliga frågor	26
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7	FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER FÖR ENSKILDA FASTIGHETER	29
Kulturmiljö	7	Fastighetsvis konsekvensbeskrivning	29
Översiktliga planer	7	EKONOMISKA FRÅGOR	34
Detaljplaner	7	TEKNISKA FRÅGOR	35
Program för planområdet	8	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	35
Bostadsförsörjningsprogram	8	Nollalternativet	37
Natura 2000	8	MEDVERKANDE	37
Naturvårdsområde och riksintressen	8		
Biotopskydd	8		
Artskydd	9		
Strandskydd	9		
Miljö kvalitetsnormer	9		
Miljömål	9		
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	10		
Mark och vegetation	10		
Landskapsbild och bebyggelsestruktur	10		
Lek och rekreation	11		
Geotekniska förhållanden	11		
Risk för blocknedfall	12		
Radon	12		
Klimatförändringar - risk för höga vattennivåer	13		
Fornlämningar	15		
Bebyggelse	15		
Offentlig och kommersiell service	16		
Tillgänglighet	16		
Barnperspektiv	16		
Gatunät, gång- och cykeltrafik	16		
Parkering, angöring	18		
Kollektivtrafik	19		
Vägtrafikbuller	19		
Huvudmannaskap	19		
Teknisk försörjning	20		

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1500 i A1, 1:3000 i A3
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar:

- Sakägarförteckning (2021-04-16)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (2019-12-12)
- Geotekniskt PM (Ramboll 2022-04-08)
- Berginventering Gårvik (Ramboll 2021-12-02)
- Trafikutredning (Ramboll, 2014-10-31)
- Dagvattenutredning (MARKERA 2021-10-11)
- Hydrologisk modellering (Tyréns 2020-08-24)

Av ovanstående handlingar är det endast plankarta med bestämmelser som har juridisk verkan.

BAKGRUND

Kommunen vill erbjuda möjlighet till ett kustnära boende. Ett led i arbetet är att skapa attraktiva boenden genom utökade byggrätter inom befintliga fritidshusområden. Vidare finns beslut om att kommunalt vatten och avloppsnät (VA) ska byggas ut till Gårvik vilket kan underlättas av genomförandet av detaljplanen.

Inför den andra granskningen har plankartan digitaliserats och utseendet har ändrats något. Planbestämmelsernas innebörd har i all väsentlighet bibehållits.

I anslutning till aktuell detaljplan pågår en parallell process avseende upphävande för del av detaljplan 1430 P92/2. Området ingick i

samrådshandlingarna för aktuell detaljplan.

Detaljplan för Östra Gårvik har under tidigare detaljplaneprocess 2014 överklagats och upphävts.

Plandata

Planområdet omfattar cirka 10,5 hektar mark, lokaliserad i Gårviks nordöstra del. Planen berör 35 bostadsfastigheter och en kommunal fastighet för parkering. Merparten av området är i privat ägo.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet för större bostäder med en högre nyttjandegrad och ge området en sammanhållen struktur. En allmän parkering för Gårviks badplats/båtplatser ska planläggas.

I detaljplanen prövas möjligheten att utöka i huvudsak befintliga byggrätter samt möjliggöra att vissa fastigheter styckas av. Detaljplanen vidhåller i stort tidigare detaljplaners användningsgränser, med vissa undantag, exempelvis där kvartermark utökas så att infarter blir planenliga. Även allmän platsmark kan ändras genom breddning av gator och för att befintliga tillfarter ska hamna inom gatemark. Vidare underlättas utbyggnad av kommunalt VA-nät där det krävs, genom att tillgängliggöra för underjordiska ledningar.

Detaljplanen handläggs med utökad förfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2018:1370). Kommunen har valt att växla från standardförfarande till utökad förfarande med motiveringen att detaljplanen visat sig vara av stor betydelse.

AVVÄGNINGAR ENLIGT 3, 4, 5 KAP. MILJÖBALKEN

Den föreslagna markanvändningen överensstämmer med bedömd lämplig användning enligt kommunens översiktsplan (december 2014). Detaljplanen berör dock redan gällande detaljplaner och i viss mån riksintresse för friluftsliv och naturvård enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken.

Planen medför ur en allmän synpunkt god resurshushållning och försvårar ej för ett rörligt friluftsliv. Planförslaget har därför ansetts förenligt från en allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3, 4 och 5 kapitlen miljöbalken.



Fig 1. Översiktlig karta över planområdet

— Gräns för planområde

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort en samlad bedömning att genomförandet av den aktuella detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detta med hänsyn till detaljplanens förutsättningar och dess påverkan på människors hälsa, miljö och hushållning av mark och vatten. Detaljplanen föreslås medge utökade bygggrätter för bostadsändamål inom i huvudsak redan ianspråkstagen mark för bostäder.

Undersökningen av betydande miljöpåverkan har kommit fram till att det är viktigt att belysa följande frågor i detaljplanen:

- Fornlämningar
- Geotekniska och bergtekniska förhållanden
- Landskapsbild
- Dagvatten, va och miljö kvalitetsnormer för vatten.
- Påverkan på naturvårdsområden, riksintresseområden samt tillgänglighet till dessa för allmänheten.

Utredningen har samrått med Länsstyrelsen, som delar kommunens uppfattning om att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.



ILLUSTRATIONSKARTA



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kulturmiljö

Planområdet påverkas inte av riksintresse för kulturmiljövård och ligger inte inom något kommunalt utpekad kulturmiljöområde. Närmsta utpekade kulturmiljöområde, nr 3 enligt kommunens kulturminnesvårdsprogram (1995) ligger som minst cirka 200 meter från planområdet. Gårviksvägen är av kommunen utpekad i Kulturminnesvårdsprogrammet som en vägmiljö med kulturhistoriskt värde.

Översiktliga planer

Framtidsplan ÖP 14 Munkedal (antagen december 2014) anger bostadsbebyggelse för aktuellt planområde, samt kompletteringsområde för bostäder. Omvandling av fritidshusområden till permanentboende ska kunna medges om det inte innebär ökad belastning på miljö och hälsa eller ökade kommunala kostnader.

Den planerade VA-ledningen till Munkedals hamn respektive Bergsvik/Gårvik förväntas bidra till en bättre vattenmiljö i Gullmarsfjorden. VA-ledningen bedöms även möjliggöra för mer omfattande kompletteringsbebyggelse i vissa delar, och omställning till helårsbostäder av befintliga fritidshus.

För havsbandet anger ÖP 14 fokus på boende, turism och friluftsliv, vilket ska beakta höga natur- och kulturvärden. Hänsyn ska tas till kända fornlämningar.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av två detaljplaner/byggnadsplaner; Detaljplan för Gårvik 1430 P92/2 (laga kraft 1992) och Byggnadsplan för fritidshusområdet Gårvik (laga kraft 1966). Genomförandetiden har gått ut för båda planerna.

Parallellt med aktuell detaljplan pågår en process för upphävande av resterande delar av detaljplan

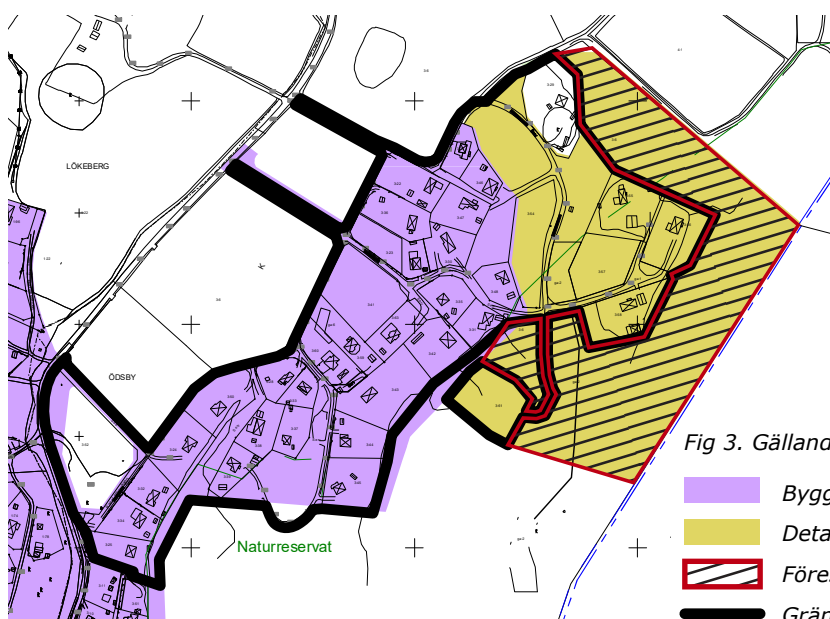


Fig 3. Gällande detaljplaner:

- Byggnadsplan från 1966
- Detaljplan från 1992
- Föreslaget upphävandeområde
- Gräns för planområde Östra Gårvik



för Gårvik 1430 P92/2. Området är naturmark vilket föreslås att upphävas med anledning av att gällande detaljplan är inaktuell och att naturmarken skyddas på annat sätt.

Inom Gårviksområdet pågår även detaljplaneprocesser för Gårvik Västra och Gårvik Lökeberg.

Program för planområdet

Ett planprogram för ökad tillgänglighet längs strandzonen vid Gårvik - Svarsvik, Tungenäset (2011) finns framtaget. Aktuellt planområde berörs av parkeringsplats för bad och båtplatser. Beslut om utbyggnad av gång- och cykelväg till Gårvik fattades av kommunen under 2018. Det finns fortsatt behov för parkeringen för besökande till badet och båtplatserna, därmed föreslås parkering ingå i aktuell detaljplan.

Bostadsförsörjningsprogram

"Bostadspolitik i Munkedals kommun 2014 - 2018" är en sammanfattning och ett förtydligande av bostadspolitikerna i kommunen. I dokumentet beskrivs hur kommunens vision om olika typer av boende ska förverkligas, befolkningsstatistik och områden för bebyggelse med mera.

I statistiken framgår att av totalt 142 fastigheter i hela Gårvik är 122 bebyggda med bostadshus. Av dessa är det 15 stycken fastigheter där personer är folkbokförda. Resten kan förutsättas användas som fritidshus. I programmet beskrivs att fritidshus som omvandlas till permanenta bostäder kan få betydelse för bostadsförsörjningen.

Natura 2000

Vattnet öster och söder om planområdet ingår i Gullmarsfjordens Natura 2000-område och omfattas

av art- och habitatdirektivet. Avståndet mellan planområdet och Natura 2000-området är som minst cirka 330 meter. Ett genomförande av detaljplanen med utbyggnad av kommunalt avlopp och öppen dagvattenhantering förväntas vara positivt för Natura 2000-området. Detaljplanen bedöms inte påverka Natura 2000-området negativt.

Naturvårdsområde och riksintressen

Hela Gullmars vattenområde inklusive vissa strandområden skyddas som naturvårdsområde genom miljöbalken. Denna gräns sammanfaller i stort med riksintresse för naturvård (NRO 14065) och berör planområdets östra delar, liksom riksintresse för friluftsliv. Hela planområdet ligger inom område som i sin helhet är av riksintresse, enligt 4 kapitlet miljöbalken (kust och skärgård).

Gränsen för Gullmars naturvårdsområde går igenom planområdets östra del, inom kvartersmark och allmän platsmark (se rubrik Markägande och särskilda förfogandeinskränkningar). Enligt de gällande föreskrifterna för Gullmars naturvårdsområde krävs det tillstånd för att uppföra en ny byggnad. Inom tomtmark är det dock tillåtet att utföra schaktning, fyllning eller tippning. Tillstånd för ny byggnad inom gränsen för naturvårdsområdet söks hos Länsstyrelsen i samband med bygglov. Tillstånd krävs endast för den del av fastigheten som ligger inom naturvårdsområdet.

Biotopskydd

Det finns inga biotoper som omfattas av det generella biotopskyddet inom detaljplanens kvartersmark eller inom allmän platsmark.

Artskydd

Kommunen har tillsammans med en ekolog gjort ett platsbesök med särskilt fokus på naturvärden och habitat för rödlistade arter. Under platsbesöket påträffades inga rödlistade arter eller områden som framstod särskilt skyddsvärda. Kommunen gör bedömningen att rödlistade arter inte kommer påverkas av genomförandet av planen.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Miljö kvalitetsnormer

De miljö kvalitetsnormer som berörs av planen är de för vatten. Gårviksbäcken mynnar ut i Gullmarsfjorden vilket tillhör vattenförekomsten Gullmarn centralbassäng. Målet för vattenförekomsten är att denna ska uppnå god status till år 2027. Kvaliteten för vattenförekomsten

ska inte försämrats. Vattenkvaliteten bedöms utifrån kemisk och ekologisk status.

Enligt Vatten Informationssystem Sverige (VISS 2019-06-19) är nuvarande ekologiska status för recipienten bedömd som måttlig. Den kemiska statusen uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Gullmarn är påverkad av övergödning och exempel på punktkälla som bedöms ha en betydande negativ påverkan är enskilda avlopp.

Möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna i recipienten ökas genom detaljplanen vid en utbyggnad av kommunalt avlopp och iordningsställande av de dagvattenlösningar som föreslås i dagvattenutredningen (MARKERA 2021-10-11). Halten av samtliga föroreningsämnen är densamma eller lägre till följd av införande av kommunalt avlopp, öppna dagvattenmagasin och vägdiken. Dagvattenflödet bedöms inte öka från planområdet vid ett genomförande av detaljplanen då dagvattnet fördröjs genom tillkommande diken.

Miljömål

De miljömål som kommer att påverkas av planen är: Begränsad klimatpåverkan, hav i balans, levande kust och skärgård och god bebyggd miljö. Dessa kommer i huvudsak att påverkas positivt av planen. Rörande miljömålet begränsad klimatpåverkan är de samlade konsekvenserna svåra att bedöma. Detaljplanen medför ett behov av bil och därmed fossila bränslen, men möjliggör för sortering av hushållsavfall och nyttjar befintliga resurser som vägar och fritidshus.

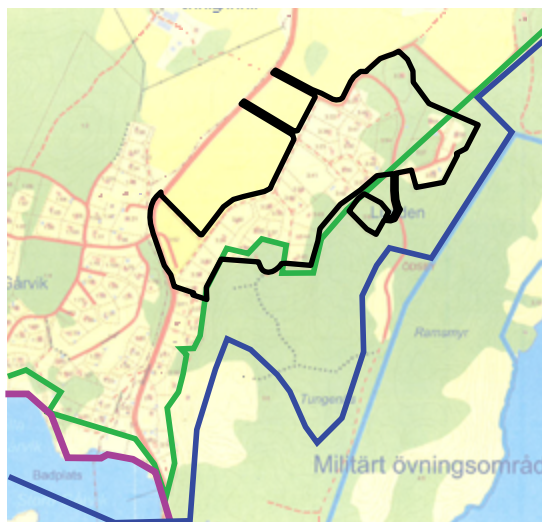


Fig 4. Riksintressen och skyddade områden

- Gräns för Gullmarns naturvårdsområde samt riksintresse för naturvård och friluftsliv
- Gräns för strandskydd
- Gräns för Natura 2000
- Planområdesgräns



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Östra Gårviks planområde består till största del av ett fritidshusområde med privata trädgårdar omgivet av lövskogsmark och svårtillgänglig terräng med berg i dagen. Naturmarken vid fastigheterna Ödsby 3:35 och 3:48 innehåller ett antal ekar som inte är biotopskyddade, men som med fördel kan sparas och skapa mervärde till området.

Landskapsbild och bebyggelsestruktur

Gårviksområdet karaktäriseras av dess kuperade trädrika landskap, berg i dagen med delvis branta bergsvägggar i söder och öppna jordbrukslandskap i norr.

Inom planområdet har landskapet en öppen karaktär. Här består bebyggelsen av mindre till medelstora småhus i en våning, placerade i utkanten av odlingsmarken.

Bebyggelsen skapar en tydlig gräns mellan skog och odlingsmark. Byggnaderna ligger varsamt placerade på topografins högre punkter eller med en bergsvägg som bakgrund med utblick över det öppna landskapet.

Med hänsyn till detta ska bebyggelse fortsättningsvis bestå av småhus med en våning. Behovet att anpassa bebyggelsen efter topografi och landskapsbild gör det lämpligt med en så fri placering av byggnader som möjligt. Av säkerhetsskäl tillåts inte ny byggnad i brant terräng med sluttning ner mot angränsande fastighet. Detta säkerställs med **prickmark** (Marken får inte förses med byggnad) i plankartan.

Huvudbyggnad placeras minst fyra meter från gata för att bibehålla områdets öppna karaktär och minst fyra meter från fastighet med bostadsändamål för att uppfylla brandsäkerhetskrav. Detta regleras genom bestämmelser; Huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från



Fig 5. Vy över jordbruksmarken väster om planområdet.

fastighetsgräns. Undantaget är fastighetsgräns mot naturmark där huvudbyggnad ska placeras minst en meter från fastighetsgräns, p_1 . Två fastigheter undantas denna bestämmelse och tillåter att huvudbyggnad placeras minst 1 meter från gata, p_2 . Detta på grund av att de befintliga huvudbyggnaderna är placerade mindre än fyra meter från gata.

Komplementbyggnad ska placeras minst en meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns, p_3 .

Lek och rekreation

Söder om planområdet finns en allmän badplats och båtplatser. I planområdets västra del inom parkering finns en boll- och bouleplan som är tänkt att kvarstå tills dess att ytterligare parkeringsplatser krävs. Området föreslås planläggas som parkering. Efterhand som parkeringen byggs ut bör alternativa ytor för boule och fotboll tas fram. Exakt läge, utformning och genomförande av detta hanteras inte inom aktuell detaljplan.

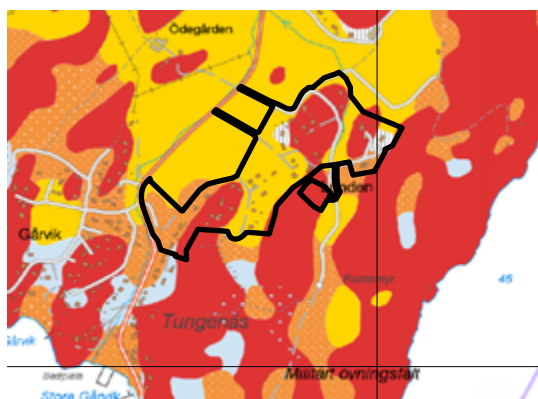


Fig 6. SGU, Jordarter

- Urberg
- Sandig morän
- Postglacial sand
- Svallsediment, grus
- Glacial lera
- Planområdesgräns

Geotekniska förhållanden

Geotekniskt PM (Ramboll 2022-04-08) har tagits fram för att bedöma markstabiliteten i området och bemöta Statens geotekniska instituts (SGI) yttranden. PM:et utgår från tidigare utförda utredningar och innefattar nya kompletterande undersökningar.

Jordartskartan (SGU), se fig 6 visar att det förekommer berg eller glacial lera inom stora delar av området och postglacial sand i söder.

Av det geotekniska PM:et framgår det att totalstabiliteten inom delområde 1, 2 och 3 bedöms vara tillfredställande idag och inte nämnvärt kommer att försämrans vid en om- och tillbyggnad på de aktuella fastigheterna. Vägen och ravinen väster om fastighet Ödsby 3:25 har inte kunnat bedömas som stabil, men ett initialskred väster om vägen bedöms ej påverka stabiliteten för fastighet 3:25 eller annan del av detaljplaneområdet.

Utredningen visar att stabiliteten hos fastigheten Ödsby 3:25 är betryggande



Fig 7. Delområdesindelning enligt Geotekniskt PM (Ramboll)



idag och inte nämnvärt kommer att försämrans vid en om- och tillbyggnad.

För att säkerställa att stabiliteten även i framtiden ska anses tillfredställande har en obebyggd fastighet, Ödsby 3:54 vid utredd sektion i planområdets nordöstra del fått bestämmelse om att marken inte får belastas med mer än 30 kPa, m_1 och utökad yta som inte får förses med byggnad, **prickmark**.

Risk för blocknedfall

I Berginventering Gårvik, kompletterande studie (Ramboll 2021-12-02) har sannolikhet för framtida ras- och blockutfall bedömts utifrån den uppskattade effekten för de nedbrytande processer som inverkar på släntens stabilitet. Även de geologiska förutsättningarna gällande släntens sprickplan och sprickegenskaper har bedömts. Desto längre tid nedbrytande faktorer får verka, desto större är sannolikheten att hållfastheten i enskilda strukturer närmar sig en kritisk gräns.

Utredningen rekommenderar återkommande besiktningar för att öka säkerheten och minska risker för skador på människor och egendom med avseende på släntstabiliteten. De erforderliga besiktningarna, som föreslås återkomma med ett 6 års intervall, berör fastigheterna 3:24, 3:25, 3:29, 3:32, 3:34 och 3:43.

Vid fastighet Ödsby 3:43 finns strukturella faktorer som ökar sannolikheten för blockutfall samt viss osäkerhet kring inspektionen på grund av slänthöjd (cirka 30-40 m). Området är svårtillgängligt, vilket försvårar möjligheten för besiktning vid fastigheten. Konsekvensen av ett framtida blocknedfall har därför kvantifierats. Detta har utförts genom

en översiktlig analys i mjukvaran RocFall utvecklad av Rocscience.

Analysen pekar på att befintlig byggnad ej påverkas vid händelse av fallande block från slänten in på befintlig fastighet. Den del av fastigheten där risk för blocknedfall förekommer och som främst består av kuperad skogsmark, utesluts ur planen, eftersom marken i detta område är olämplig att bebygga.

För fastigheter i områden som är berörda av besiktningintervall är det viktigt att bergsbesiktningen utförs för att säkerställa bergets status och för att minimera sannolikheten för blocknedfall på längre sikt. Bergsbesiktningar kan leda till att bergtekniska åtgärder behöver vidtas.

Av utredningen framgår olika åtgärder som skulle kunna bli aktuella efter framtida besiktning. I första hand föreslås att lösa block skrotas, men om riskerna för egendom bedöms vara stora kan blocken istället säkras mot blocknedfall.

Allmän platsmark **NATUR₁** i anslutning till berörda fastigheter där vidare besiktningar ska genomföras, har enskilt huvudmannaskap och en bestämmelse om **skydd** för att säkerställa att besiktningar och andra nödvändiga bergtekniska åtgärder kan vidtas.

Radon

Området ligger inte inom område som är utpekad med förhöjd nivå av radon.

För mark som klassas som normalriskområde för radon gäller generellt att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Därför föreskrivs genom en planbestämmelse att all grundläggning



ska utföras radonskyddad. Kravet innebär att byggnadsdelar som står i kontakt med jorden utformas så att luft från marken förhindras att tränga in i byggnaden. Speciell uppmärksamhet måste därvid ägnas åt håltagningar i golvet för genomföringar etcetera. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projekteringen av nybyggnationen.

Klimatförändringar - risk för höga vattennivåer

Klimatförändringarna ger upphov till ökad nederbörd och stigande vattennivåer. I Översiktsplan 2014 för Munkedals kommun anges att minsta tillåtna golvhöjd på + 3,5 meter över havet för ny bebyggelse ska gälla och om möjligt + 2,5 meter för befintlig bebyggelse.

Inom planområdet ligger all bebyggelse och anläggningar över + 3,5 meter över havet.

Dagvattenutredning (MARKERA 2021-10-11) har med hjälp av programvaran Scalgo analyserat konsekvenser vid skyfall, ett intensivt regn med 100 års återkomsttid. Utredningen visar att på grund av att området är kuperat sker en tillräcklig ytavrinning mot recipient för att hindra omfattande översvämningsproblematik vid stora regn för stora delar av området. Översvämning sker dock utanför området, främst i närhet till Gårviksbäcken, men även inom några instängda områden där naturmark korsas av avskärande lokalvägar.

En utökad analys har även gjorts för Gårviksvägen upp till korsning med Fossvägen (norr om planområdet). Analysen visar att vägbanan norr om Tungenäsvägen endast översvämmas på ett ställe vid ett regn med 100 års

återkomsttid. Översvämningen bedöms generera mindre än 20 centimeter vatten på vägbanan, och anses framkomlig även vid ett skyfall med 100 års återkomsttid.

Vid lågområdet längs Gårviksvägen mellan Tungenäsvägen och Kårekasevägen kan cirka 55 centimeter vatten stå på vägen innan vattennivån är så hög att vattnet naturligt ytledes rinner vidare ner mot recipient. Det är tydligt att den D500-trumma som ligger norr om korsningen Gårviksvägen Kårekasevägen utgör en flaskhals för vattnets väg, samt i mindre utsträckning även den närliggande D800-trumman söderut. När området belastas med regn som genererar större flöden än vad D500-trumman kan hantera kommer vattennivån i området att stiga, tills det är som djupast 55 centimeter vatten på gatan, därefter kommer vatten ytledes rinna förbi D500 trumman och därefter kommer vattennivån på gatan endast stiga marginellt.

Översvämningsproblematiken på Gårviksvägen gör att framkomligheten för bland annat räddningspersonal begränsas vid kraftigare regn. Kommunen har inte rådighet över Gårviksvägen eller Gårviksbäcken. Gårviksbäcken är del av ett markavvattningsföretag som i nuläget saknar styrelse. Tillstånd krävs för ingrepp i diket eller dess trummor.

En hydrologisk modellering (Tyréns 2020-08-24) beskriver också den förväntade översvämningsituationen vid ett skyfall med 100 års återkomsttid för Gårviksvägen. Vägen är angöringsväg till det aktuella planområdet och har identifierats kunna översvämmas till följd av höga flöden i Gårviksbäcken. Modelleringen

visar att i nuläget vid flöden med en återkomsttid på 100 år står vägen, vid en sträcka av cirka 250 meter, helt eller delvis under vatten. Det maximala vattendjupet ovan vägytan på delar av sträckan kan uppgå till cirka 35 centimeter. Även jordbruksmarken på båda sidor om vägen blir då översvämmad.

Av modelleringen (se fig 8) framgår att redan i nuläget vid ett skyfall med 100 års återkomsttid finns en möjlig alternativväg att angöra planområdet. Genom att angöra planområdet norr ifrån via Tungenäsvägen kan det översvämningsdrabbade området undvikas. Enligt dagvattenutredning (MARKERA 2021-10-11) är Tungenäsvägen körbar även vid ett skyfall med 100 års återkomsttid och anses därmed tillgänglig för utryckningsfordon. Om vägbanan längs Tungenäsvägen önskas vara torr får lägsta punkten inte understiga 25,6 meter över nollplanet. Vidare behöver utformningen av alternativvägens sträckning ses över för att uppnå tillräckligt god standard.

För att säkerställa tillgänglighet till hela Gårvik vid översvämmning av Gårviksvägen bekostar och utför kommunen standardhöjning och utbyggnad av tänkt alternativväg vid ett genomförande av planen.

Gällande Gårviksvägen konstaterar dagvattenutredning (MARKERA 2021-10-11) och hydrologisk modellering (Tyréns 2020-08-24) att det redan idag finns problem med kapacitetsbrist i befintliga vägtrummor och diken. Rapporten förordar i första hand att diket uppströms, som i dagsläget är ganska igenvuxet rensas. För att åstadkomma ett vattendjup på vägen där räddningsfordon fortfarande har

möjlighet att kunna ta sig fram behöver nya vägtrummor anläggas och diket uppströms åtgärdas. Även justering av höjder för Gårviksvägen ingår i möjliga åtgärder. Vilka vidare åtgärder som behöver genomföras beror på hur stor minskning av vattendjupet på vägen som eftersträvas. Genom att endast byta vägtrummor enligt rapportens förslag förväntas en sträcka på cirka 200 meter översvämmas. Det maximala vattendjupet beräknas då till cirka 25 centimeter.

I planförslaget har dagvattenlösningar inarbetats som förväntas medföra ett bättre omhändertagande av dagvatten än med nuvarande förhållanden. Planen kommer således inte att leda till att översvämningsproblematiken ökar utan snarare bidra med marginell förbättring av översvämningsituationen. Då planområdet idag främst består av delårsboenden, är det rimligt att anta att endast ett fåtal påverkas av ett extremväder. Detta på grund av att området under stora delar av året är glest befolkat. På sikt kan dock området övergå till allt mer fasta boendeformer.

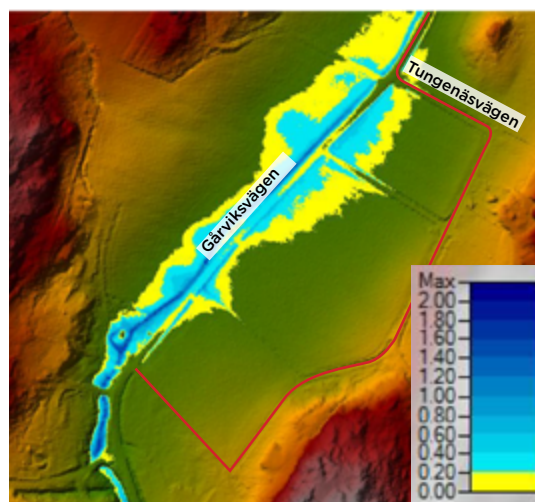


Fig 8. Karta redovisar hydrologisk modellering av nuläget vid ett skyfall med 100 års återkomsttid samt en möjlig alternativväg att angöra planområdet.

Varaktigheten för extrema flöden förväntas vara kortvarig, vilket innebär att eventuella framkomlighetsproblem är ytterst begränsade i tid. Dels uppstår så kraftiga skyfall mycket sällan och när de uppstår sjunker dessa höga flöden undan efter ett par timmar.

Kommunens samlade bedömning av planförslaget i förhållande till översvämningssproblematiken är att markens lämplighet för ändamålet kan anses vara fullt acceptabel. Bedömningen görs med hänsyn till att föreslagna dagvattenåtgärder vidtas och att kommunen bekostar och utför utbyggnad av tänkt alternativväg vid genomförandet av planen. Genomförandet av alternativvägen säkerställer tillgänglighet till hela Gårvik även vid extrema skyfallssituationer.

Kommunen kommer att verka för att markavvattningsföretaget som ansvarar för Gårviksbäcken blir aktivt för att få till en långsiktigt hållbar dagvattenhantering utifrån ett helhetsperspektiv avseende översvämningssrisker, erosion och miljö kvalitetsnormer.

Fornlämningar

Inom planområdet finns en känd fornlämning Foss 41:1, vilket är en stenåldersboplats. Foss 41:1 är lokaliserad på fastigheten Ödsby 3:39 men kan enligt Länsstyrelsens yttrande även påverka fastigheten Ödsby 3:54. En avgränsande arkeologisk förundersökning av Foss 41:1 behöver utföras innan ny bebyggelse är möjlig på fastigheten 3:54.

Fornlämningar och dess skyddsområde är skyddade av kulturmiljölagen. För fastigheter med fornlämning eller i dess

närhet krävs tillstånd av Länsstyrelsen vid byggnation eller andra arbeten som medför ingrepp i fornlämning.

Enligt Länsstyrelsens yttrande (2019-04-29) ska en tidigare identifierad fornlämning, Foss 47:1 inte längre beaktas som fornlämning. Eventuella lämningar är sannolikt förstörda då området används som parkering.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse består av fritidshus och helårsbostäder. Området övergår alltmer till helårsbostäder och flertalet av husen har byggts ut i omgångar. Utnyttjandegraden ses över i denna detaljplan för att ytterligare underlätta utbyggnad och därmed höja bostadsstandarden.

Planområdet innehåller 35 bostadsfastigheter varav fyra är obebyggda.

Största tillåtna byggnadsarea för bostäderna inom planområdet är följande:

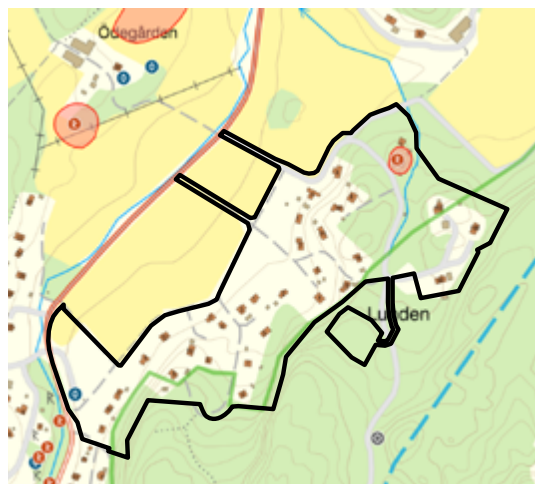


Fig 9. Karta redovisar lokalisering av fornlämning i nordöst (Foss 41:1) och tidigare fornlämning (Foss 47:1)



I rådande Byggnadsplan för fritidshusområde i Gårvik, laga kraft 1966 tillåts en byggnadsarea på 60m² för huvudbyggnad och 15m² för komplementbyggnad. I planområdets nordöstra del tillåter gällande detaljplan en byggnadsarea för huvudbyggnad på 150m² och 50m² för komplementbyggnad.

Aktuell detaljplan föreslår en enhetlig exploateringsgrad för hela planområdet. Endast en huvudbyggnad får uppföras per fastighet och endast friliggande hus. Suterränghus får byggas. Största byggnadsarea per fastighet är 200 m², varav största byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 m². Största takvinkel för huvudbyggnad är 35 grader för att möjliggöra för solpaneler. Största takvinkel för komplementbyggnad är 27 grader. Högsta byggnadshöjd är fyra meter för huvudbyggnad och 3,5 meter för komplementbyggnad. Dessa bestämmelser finns för att bibehålla en relativt småskalig bebyggelse.

I planen finns en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek 800 m². Detta möjliggör att främst inom befintlig kvartersmark, **B** -bostäder kan ett antal nya fastigheter bildas. Kvartersmarken utökas på enstaka ställen där naturmarken saknar värde, redan är i anspråkstagen eller krävs för angröning till fastighet.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger cirka 8 kilometer från Munkedal centralort med offentlig service. Vid badplatsen Stora Gårvik finns under sommarmånaderna en kiosk.

Tillgänglighet

Planområdet är på sina ställen mycket kuperat och vissa av fastigheterna är svårtillgängliga. I bygglovskedet ska tillgängligheten inom varje fastighet redovisas.

Barnperspektiv

Det är viktigt att barnen kan vistas och använda området på ett säkert sätt. Detta ska beaktas vid utformning av gator så att hastigheter hålls nere. Inom området kan privata fastigheter och vissa mindre naturområden nyttjas för lek och utevistelse. Lektytor och mindre lekplats finns söder om planområdet vid Gårviks badplats. För att yngre barn själva ska kunna tas sig till lekplatsen, rekommenderas att trafiksäkerheten på Gårviksvägen, söder om planområdet ses över. Kommunen ser över vilka trafiksäkerhetshöjande åtgärder som kan genomföras mellan parkeringen och badplatsen. Förskola och grundskola finns i Munkedal centralort och medför att skolskjuts krävs.

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet angörs via Trafikverkets väg 814, Gårviksvägen. Vägen ligger utanför planområdet och gränsar till planens västliga delar. Vägen leder ned mot badplatsen och havet. Gårviksvägen slingrar sig genom det lätt böljande jordbrukslandskapet och smalnar av mellan bebyggelsen i Gårvik till 4–5,5 meter. Inom detta område finns även en smal remsa cirka 1 meter avsedd för gångtrafik.

Från alla allmänna vägar finns en tillståndspliktig zon om 12 meter från vägens beläggningsskant, vilket gäller för Gårviksvägen. Generellt gäller att inom 12 meter från väg 814 (hastighet 30 km/h) ska tomter hållas fria från ny bebyggelse. Inom

7 meter från vägkant ska områden hållas fria från fysiska hinder i form av fasta föremål. Ny bebyggelse ska här undvikas. När detaljplanen vunnit laga kraft så upphör dessa regler att påverka berörd fastighet inom planen. Fastighet Ödsby 3:25 ligger inom 12 meter från Gårviksvägens beläggningskant. Vägens relativt låga hastighetsbegränsning (30km/h) och den befintliga bebyggelsen längs med vägen medför att Trafikverkets riktlinjer inte bedöms aktuella i detta fall. Istället bedöms det som att trafiksäkerheten beaktas genom att de delar av fastigheten som ligger närmast Gårviksvägen får bestämmelsen, **prickmark** (marken får inte förses med byggnad) för att säkerställa sikten.

Beslut om gång- och cykelväg från Munkedal till Gårvik har fattats av kommunstyrelsen 2018-11-13 (§ 202). Gång- och cykelvägen avses utföras med enkel standard fram till den yta inom planområdet som planläggs för parkering. Kommunen äger fastigheten där parkeringen är belägen och kan låta gång- och cykelvägen fortsätta



Fig 10. Längs med Gårviksvägen i söder löper en smal gång- och cykelbana.

över den. Exakt läge, utformning och genomförande av gång- och cykelvägen är inte klargjort och ska samrådats med Trafikverket. Frågan kommer därmed inte att hanteras inom aktuell detaljplan. Söder om parkeringen sker gång- och cykeltrafik i blandtrafik.

Vägnätet inom planområdet utgörs idag av slingrande grusvägar av varierande kvalitet med 3–4 meter bred körbana. För att inrymma vägdiken, möjliggöra förbättringar och underlätta underhållsarbetet av vägarna, breddas allmän platsmark **GATA₁** med enskilt huvudmannaskap till ca 5–6 meter och 7 meter för delar av Tungenäsvägen och Lundenvägen närmast Gårviksvägen. Bredden för del av Kasetorpsgatan norr om parkeringen, **GATA** med kommunalt huvudmannaskap är ca 10 meter. Hastighetsbegränsning på 30 km/h rekommenderas. För att säkerställa sikt i gatukorsningar tillåts inte byggnader uppföras i dessa lägen, **prickmark**.

Gatumariken i anslutning till fastigheterna Ödsby 3:24 och 3:50 (se fig 11) är i nuläget mestadels gräsbeklädd och används som gång- och cykelväg. Gatusträckningen kan fortsatt användas som gång- och cykelväg, men vid en eventuell översvämning av Gårviksvägen ska gatan kunna användas tillfälligt som alternativväg. Kommunen kommer stå för kostnader och utförande av lämplig standardhöjning vid planens genomförande.

En trafikutredning för fyra detaljplaner i Gårviksområdet är genomförd av Ramboll (2014-10-31). Detaljplanerna har reviderats sedan utredningen. Utredningen togs fram för att visa på vilka effekter utbyggnaden av områdena får på

trafiksituationen. Längst ner i söder, mellan Kårkasevägen och badplatsen är det svårt att mötas med bil på Gårviksvägen. Kårkasevägen tillsammans med gatan vid den befintliga infarten till grusparkeringen är de utfarter från gata på Gårviksvägen som ligger närmast badplatsen. Dessa kommer påverkas mest av de nya detaljplanerna. Det betyder att trafiken på vägen mellan Kårkasevägen och badplatsen inte kommer att öka märkbart. Under sommarmånaderna är trafikflödet på sträckan större då besökare söker sig mot båtplatserna och badplatsen för att hitta en närliggande parkeringsplats. Merparten bilar får under besöksintensiva dagar stanna vid den övre parkering som planläggs inom området.

Övergång från fritidshus till helårsboenden och tillkommande bebyggelse kommer att påverka trafikintensiteten i området på lång sikt. Om varje fritidshus alstrar 4-6 fordonrörelser per dygn innebär det att inom Gårviksområdet trafikeras

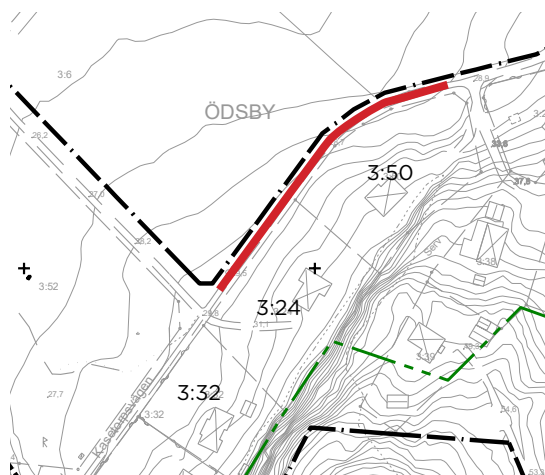


Fig 11. Rödmarkering visar sträckning som ska göras körbar för bil vid översvämning av Gårviksvägen.

Gårviksvägen idag av cirka 800 fordon/dygn (räknat med den högsta siffran). Om varje bostad alstrar 6-8 fordonrörelser/dygn innebär det att Gårviksvägen kommer trafikeras av cirka 1500-1600 fordon/dygn (räknat med den högsta siffran) vid fullt utbyggda detaljplaneförslag i Gårvik Västra, Östra Gårvik och Gårvik Lökeberg. En beräkning med Trafikverkets trafikstringsverktyg resulterar i ett alstrat trafikflöde på cirka 1200-1300 bilresor per dygn.

För aktuell detaljplan innebär detta en förändring av trafikstring från cirka 200 fordon/dygn till cirka 400 fordon/dygn (beräknat med den högsta siffran). En beräkning med Trafikverkets trafikstringsverktyg vid fullt utbyggt planförslag ger ett resultat om cirka 330 bilresor per dygn.

Slutsatsen i trafikutredningen är att trafikökningen i och med utbyggnaden av Gårvik och närliggande detaljplaner kommer att vara liten. Den kommer inte att påverka Gårviksvägen, Fossvägen eller Fossmotet nämnvärt. Fossmotet skulle klara en mycket större ökning än den förväntade och det fanns inget som tyder på att kapacitetsproblem skulle uppkomma.

Parkering, angöring

Parkering för bostäderna ska ske inom den egna fastigheten.

Inom planområdets sydvästra del vid Gårviksvägen planläggs en befintlig parkering för allmän bilparkering på kommunens fastighet. Befintlig infart i väst från Gårviksvägen föreslås flyttas till vägen i norr för att öka trafiksäkerheten och minska antalet in- och utfarter mot Gårviksvägen. I de fall då ett planområde gränsar mot statlig väg hanteras frågor



om utfart enligt bestämmelser i väglagen. Enskild körväg får i dessa fall inte ansluta till en allmän väg utan väghållningsmyndighetens tillstånd (Väglag 39§).

Parkeringen har nyligen rustats upp och tillgodoser närområdet (badplatsen och båtplatserna) med cirka 100 parkeringsplatser. Parkeringen ligger cirka 400 meter norr om badplatsen. Inom området för parkeringen finns idag även boll- och boulebana. Parkeringen tillåts även användas som uppställningsplats för båtar/trailer över dagen. I framtiden kan ytterligare 50 platser tillskapas om befintlig boulebana och bollplan flyttas.

De bussar som trafikerar Gårviksområdet backvänder på områdets mindre vägar. För att förbättra trafiksäkerheten bör parkeringen utformas så att utrymme finns för bussar att vända på denna yta. Området planläggs som kommunägd kvartersmark för parkering där avfallshantering, transformatorstation och pumpstation får uppföras med bestämmelse **PE**.

Handikapp- och korttidsparkeringar finns även i anslutning till bad och båtplatser utanför aktuell detaljplan.

Mängden biltrafik till badplatsen och båtplatser kan idag under vissa fina dagar tidvis ge upphov till en del parkering på vändplatser och dikesområden. För att hindra att så sker bör vägskyltar med exempelvis stopp-/parkeringsförbud ses över på vändplatser och utmed hela Gårviksvägen från övre parkeringen ned till badplatsen.

Kollektivtrafik

Bussförbindelser till Munkedal finns i anslutning till planområdet. Västtrafik trafikerar sträckan med två-tre bussturer i vardera riktning, morgon och kväll. Möjligheten att transportera sig med kollektivtrafik är därmed begränsad, men på sikt kan fler turer bli aktuellt om andelen fastboende i Gårvik ökar.

Vägtrafikbuller

Den främsta bullerkällan för boende i området är vägtrafikbuller. Riktvärden för buller bedöms inte överskridas i dagsläget eller i och med genomförandet av aktuell detaljplan.

Riktvärden

I förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2017:359) finns gällande bestämmelser om riktvärden för buller utomhus. Riktvärdena bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus (vid fasad)
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt maximal ljudnivå 70 dBA vid uteplats i anslutning till bostad

Huvudmannaskap

Huvudregeln är att kommunen ska vara huvudman för allmän plats, men om det finns särskilda skäl så kan någon annan vara huvudman. Huvudmannaskapet innebär ett formellt ansvar för iordningsställande, drift och underhåll av de allmänna platserna.

Östra Gårvik är beläget vid kusten, 8 km från Munkedals centralort. Samhällsnära service inom planområdet eller dess närhet saknas.



Planområdet har hittills nyttjats främst för fritidsboende och har sedan tidigare enskilt huvudmannaskap, vilket även närliggande liknande områden har.

På grund av de särskilda skäl, som motiveras i stycket ovan, ska kommunen inte vara huvudman för merparten av allmän platsmark inom planområdet. Enskilt huvudmannaskap föreligger.

Kasetorpsvägens sträckning norr om kommunens parkering kommer användas som angöring för bussar och besökare till kommunens allmänna parkering. Med hänsyn till detta kommer kommunen vara huvudman för nämnd gatusträcka längs Kasetorpsvägen, **GATA**.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Grundvattentillgången i området är begränsad och befintliga avloppslösningar har en låg standard på många ställen. Befintliga vatten- och avloppslösningar (VA) i området bedöms därmed inte tillräckliga för bostäder. Kommunen har skyldighet att ordna vattentjänster, om det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver ordnas vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang för en viss befintlig eller blivande bebyggelse, i enlighet med 6 § Lag om allmänna vattentjänster (2017:749).

Utan kommunalt VA-nät kommer området fortsatt ha problem med enskilda avloppslösningar och få problem med försörjning av rent vatten. Om enskilda avlopp kvarstår finns det risk att detta orsakar miljö- och hälsoproblem. Platsens geologiska och hydrologiska förutsättningar,

att området är tätt bebyggt och ligger nära havet ökar riskerna och konsekvenserna av utsläpp av otillräckligt renat avloppsvatten.

Utbyggnad av kommunalt VA mellan Faleby och Gårvik är beslutat av kommunfullmäktige (2016-06-08). Utbyggnad av kommunalt VA kommer därmed att genomföras oavsett aktuell detaljplan för området. Genomförandet av detaljplanen kan dock underlätta på grund av de markreservat för underjordiska ledningar, **u** som finns i detaljplanen. Pumpstation för avlopp, **E** (teknisk anläggning) placeras på kommunens allmänna parkering inom planområdet, fastighet Ödsby 3:52.

Om genomförande av planen och utbyggnad av VA sker samtidigt så kommer ledningarna att anläggas i gata respektive de **u**-områden som införts som bestämmelse i plankartan. För att säkerställa att ledningarna får anläggas och ligga kvar behöver ledningsrätt eller servitut bildas. Om genomförande av planen och utbyggnad av VA sker samtidigt så ansöker kommunen om ledningsrätt i samband med genomförandet. Sker VA-utbyggnaden separat söker Munkedal Vatten AB ledningsrätt för tillkommande ledningar.

Dagvatten

En dagvattenutredning (MARKERA 2021-10-11) har tagits fram vilket föreslår dagvattenlösningar för aktuell detaljplan och för pågående detaljplan för Västra Gårvik.

Föroreningsanalysen visar att med 320 m² ytliga gröna reningslösningar på kvartersmark, 100 m² inom allmän platsmark och 300 m² inom parkeringen minskar halterna av samtliga föroreningsämnen så när

som på kväve inom området, till följd av exploateringen. Halten kväve är oförändrad och är dimensionerande för omfattningen av reningen för samtliga delområden.

Utredningen bedömer att ett genomförande av planen med föreslagna dagvattenlösningar eller likvärdiga lösningar, kommer inte medföra ökat dagvattenflöde till Gårviksbäcken. Genomförandet av planen bedöms på sikt förbättra situationen med dagvatten jämfört med nollalternativet.

Gårviksbäcken har en översvämningsproblematik uppströms Kårekasevägen. Översvämningsproblematiken uppstår till följd av bristande lutning, renhållning och kapacitetsbrist

i två vägtrummor uppströms Kårekasevägen. Kapaciteten hos Gårviksbäcken nedströms trumman under Kårekasevägen uppskattas som god och det huvudsakliga syftet med fördröjning av dagvatten från planområdet är att begränsa flödet i Gårviksbäcken. Detta för att inte försämra situationen avseende den erosionsproblematik som finns snarare än flödet till recipienten och eventuell översvämningsproblematik.

Dagvattenutredningen föreslår att fördröjning av dagvatten för allmän plats ska ske genom dagvattenmagasin av typen öppet dike, vilket placeras längs utpekade gator. Ett magasin på 14 m^3 placeras längs Lundenvägen, ett på 16 m^3 längs Tungenäsvägen och ett på 11 m^3 längs gata parallellt med

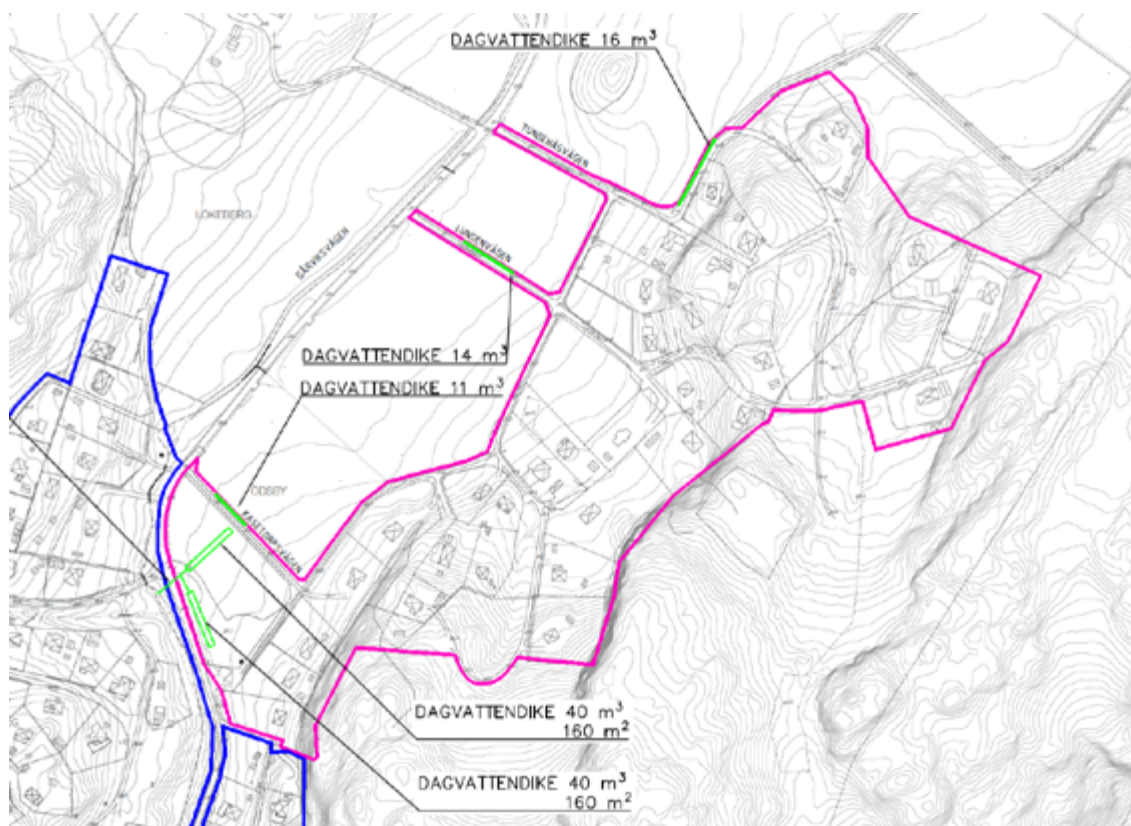


Fig 12. Grönmarkering visar dagvattenutredningens föreslagna dagvattenmagasin av typen öppet dike inom planområdet.



parkeringen. Totalt ska 41m³ dagvatten fördröjas inom allmän plats, **GATA** och **GATA₁**.

En förutsättning för god dagvattenhantering inom allmän plats är att fungerande vägdiken implementeras för samtliga gator. Ett meterbrett avvattande dike längs ena sidan av gatumarken är mer än tillräckligt för att uppnå tillräcklig rening.

För fördröjning av dagvatten från parkeringen föreslås ett utförande av svackdiken som utnyttjas som dagvattenmagasin. En möjlighet är att utforma två diken, ett öppet dike i utkanten av parkeringen som sedan släpper vattnet genom vägtrumma under Gårviksvägen till Gårviksbäcken. Det andra diket kan anläggas väst-östlig riktning och släppa vatten till samma trumma under Gårviksvägen. Cirka 80 m³ dagvatten föreslås fördröjas vid parkeringen, vilket innebär en sammanlagd yta om 320m². Parkeringen har fått bestämmelse att dagvatten ska fördröjas inom fastigheten, **m₂**.

Fastighetsägaren ansvarar för fördröjning av dagvatten på den egna fastigheten. Dagvattnet får inte rinna ner till andra fastigheter. Vid bygglov ska dagvattenhantering redovisas för hus och tomt.

Gemensamhetsanläggningar i området ansvarar för dagvatten inom allmän plats med enskilt huvudmannskap, **GATA₁**. Kommunen ansvarar för dagvatten inom den allmänna platsen med kommunalt huvudmannskap, **GATA**. I anslutning till planområdets sydvästra del passerar Gårviksvägens diken inom kommunens fastighet

Ödsby 3:52. Trafikverket är väghållare för Gårviksvägen med tillhörande diken.

Värme

Fjärrvärme finns inte utbyggt i området. Uppvärmning bör i möjligaste mån ske med förnyelsebara energikällor.

El och tele

För elförsörjning ansvarar Ellevio AB. För telenätet ansvarar TeliaSonera.

Inom planområdet finns en befintlig transformatorstation som planeras att ersättas med en ny. Den nya transformatorstationen avses placeras cirka en meter norr om den befintliga. Transformatorstationen planläggs som kvartersmark, **E** (teknisk anläggning). Vid utbyggnad av bredband (optokabel) omläggs det tillsammans med elkablar.

Avfall

Regeringen har beslutat att innan år 2025 ska alla hushåll ha fastighetsnära insamling av returpapper och förpackningsavfall. Målet är att alla inom 400 meter ska kunna bli av med sina förpackningar och tidningar. Där det är möjligt för hämtningsfordonet att ta sig fram och vända erbjuds hämtning av hushållsavfall, förpackningar och tidningar vid fastighetsgräns. De fastigheter som är lokaliserade utmed ej farbara vägar hänvisas till annan närbelägen plats för hämtning av hushållsavfall i gemensamma kärl för flera fastigheter samt till återvinningsstationer, precis som idag, för förpackningar och tidningar.

Munkedals kommun tillsammans med Lysekils, Sotenäs och Tanums kommuner är delägare i Regional avfallsanläggning i mellersta Bohuslän



AB (Rambo AB). Rambo AB har under året 2019 gjort inventeringar av framkomliga vägar i Gårvik och erbjudit de fastigheter som angränsar farbar väg fastighetsnära insamling i direkt anslutning till fastigheten. Övriga fastigheter har angivits annan gemensam plats.

I samband med framtagandet av detaljplanen ser kommunen över vägarnas förenlighet med Avfallsföreskrifterna för Munkedals kommun gällande "Anvisningar för transportvägar", bilaga 2. Vägar och vändplatser har i största möjliga mån anpassats efter föreskrifterna för att möjliggöra för så många som möjligt att ha fastighetsnära insamling i direkt anslutning till fastigheten.

Räddningstjänst

Räddningstjänsten mitt Bohuslän är ansvarig myndighet. Närmsta brandstation är Munkedal brandstation. Brandvattenförsörjning sker genom konventionellt system.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Under nedanstående rubriker redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat, rationellt och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Beskrivningen har ingen egen rättsverkan. Detaljplanens bindande regler framgår av plankartan och planbestämmelserna. Syftet är att beskriva hur genomförandet ska ske för att uppnå detaljplanens syfte.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att efter bygglovsansökan få bygga i enlighet med planen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för till exempel förlorad bygg rätt). Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen dock att gälla tills den ändras eller upphävs av kommunen.

Markägande och särskilda förfogandeinskränkningar

Marken är i huvudsak i privat ägo, fördelat på 35 bostadsfastigheter.

Gränsen för Gullmarns naturvårdsområde går igenom planområdet (se rubrik **Naturvårdsområde och riksintressen**). Ny byggnad inom gränsen för Gullmarns naturvårdsområde kräver Länsstyrelsen tillstånd.

Tillstånd krävs endast för den del av fastigheten som ligger inom naturvårdsområdet.

Inom planområdet finns en känd fornlämning (se rubrik **Fornlämningar**). Fornlämningar och dess skyddsområde är skyddade enligt kulturmiljölagen och ingrepp i fornlämningsområde är tillståndspliktigt. Om ingrepp är möjligt beslutas av Länsstyrelsen.

Vilka fastigheter som berörs av naturvårdsområde och fornminne redovisas under rubriken, **Fastighetsrättsliga konsekvenser för enskilda fastigheter.**

All bebyggelse ska i enlighet med 2 kapitlet 6 § plan- och bygglagen utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med avseende på bland annat landskapsbild och platsen natur- och kulturvärden.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Allmän plats

Planen innebär delat huvudmannaskap. Huvudmannaskap innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser. Kommunen är huvudman för allmän plats **GATA** och **a₁**. Enskilt huvudmannaskap **a₂** gäller för allmän plats **GATA₁** och **NATUR₁**.

Utbyggnad och drift av väg med tillhörande anläggningar betalas av de fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen. För att säkerställa tillgängligheten till hela planområdet vid översvämning av Gårsviksvägen bekostar och utför kommunen standardhöjning av tänkt alternativväg, se fig 13. För åtgärder längs alternativväg kommer avtal ingås

mellan kommunen och markägare. Standardhöjningen av vägen är inte beroende av planen, eftersom den kommer utföras efter att någon av detaljplanerna Västra Gårvik, Östra Gårvik eller Lökeberg vinner laga kraft.

Körbara vägar och dagvattendiken i området med enskilt huvudmannaskap ska förvaltas gemensamt av fastighetsägarna i området genom gemensamhetsanläggning.

Trafikverket är väghållare för Gårviksvägen som gränsar till planområdet.

För allmän plats så som befintliga vägar och naturmark inom planområdet krävs lantmäteriförrättning för att bilda eller ombilda gemensamhetsanläggning.

Kommunen planerar att ansöka om förrättning när detaljplanen vunnit laga kraft.

I dagsläget finns en gemensamhetsanläggning, Ödsby ga:1 (utfartsväg), som är delägareförvaltd. Kommunen ser det inte som nödvändigt att ompröva ga:1. Om befintliga och nya delägare önskar att det ska finnas en eller flera gemensamhetsanläggningar för allmänna platser i området finns det inget som hindrar detta. Vid genomförandet av planen kan ga:1 därför omprövas eller kvarstå. Lantmäteriet beslutar i frågan.

Tillfarten till fastigheten Ödsby 3:25 ligger söder om planområdet genom ett servitut. Vid en eventuell ändring eller

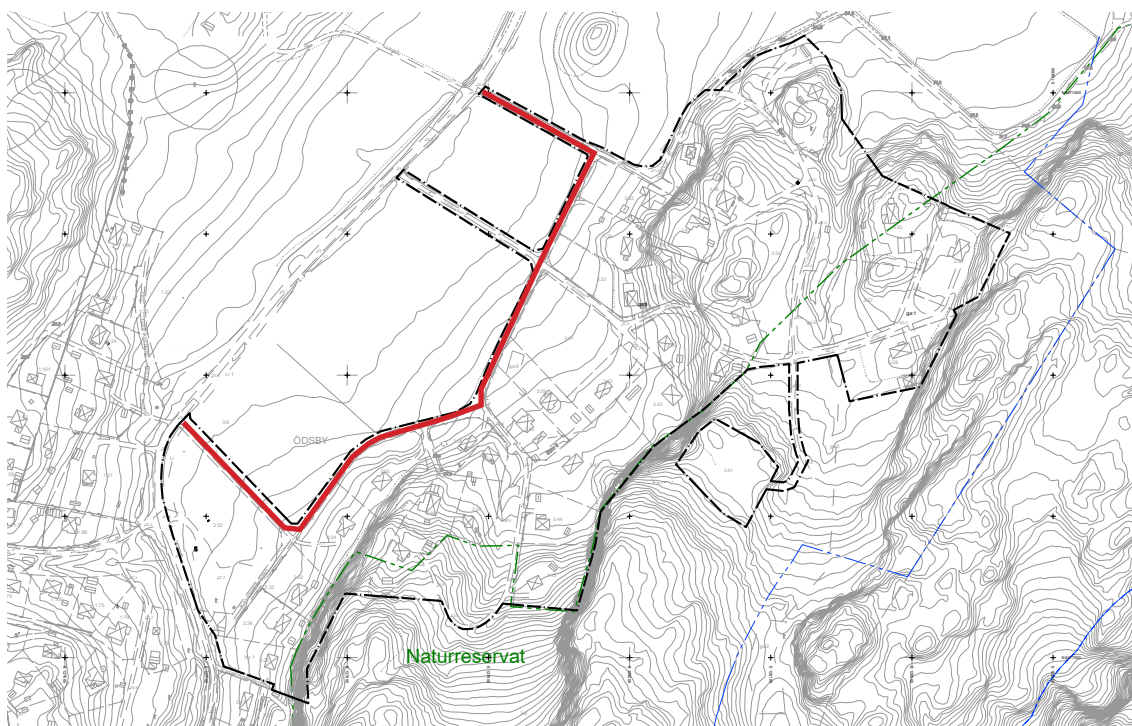


Fig 13. Rödmarkering visar sträckning för alternativväg där kommunen bekostar den standardhöjning som krävs.



påverkan på servitutet ska tillfart till fastigheten säkerställas och samrådask med ägaren till fastighet Ödsby 3:25.

Kvartersmark

All kvartersmark för bostadsändamål **B**, är i privat ägo. Ny allmän parkering får anläggas inom kommunägd kvartersmark för parkering **P**. Denna anläggs och förvaltas av kommunen.

Avfallshantering, transformatorstation och pumpstation får anläggas inom kvartersmark **E**.

Ett kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten kommer att bildas. Munkedal Vatten AB äger och förvaltar VA-anläggningarna fram till förbindelsepunkter. Förrättning söks av Munkedal Vatten AB för att säkerställa ledningsrätt. Ersättning till berörda beslutas av lantmäteriet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Samtliga bostadsfastigheter inom planområdet är i privat ägo. Munkedals kommun äger fastigheten Ödsby 3:52 där parkering, transformatorstation, pumpstation och avfallshantering föreslås.

Planläggningen innebär att befintliga byggrätter utökas. För stora tomter kan avstyckning ske så länge samtliga tomter blir som minst 800 m² och fastigheterna kan bebyggas i enlighet med detaljplanens bestämmelser i övrigt. Möjligheten till avstyckning finns redan i gällande detaljplan, men ytan för minsta tomstorlek har minskats.

Kommunen planerar att ansöka om förrättningar när detaljplanen vunnit laga kraft. Alla berörda inom detaljplanen har dock rätt att

initiera förrättning. Fördelning av förrättningskostnader avgörs av Lantmäteriet.

Ansvar för allmän plats

Kommunen initierar ansökan om förrättning gällande allmän plats **GATA** och **GATA₁** med tillhörande diken.

Kommunen utför och bekostar diken och magasin som finns inom parkeringen och allmän plats med kommunalt huvudmannskap **GATA** samt alternativvägens standardhöjning med tillhörande dike. Övriga kostnader för anläggande och skötsel av diken inom allmän plats **GATA₁** med enskilt huvudmannskap bekostas av delägande fastigheter.

Kommunen initierar ansökan om förrättning gällande allmän plats **NATUR₁**. Gemensamhetsanläggning ska bildas och ansvara för bergsbesiktningar och bergtekniska åtgärder inom allmän plats **NATUR₁**. Tre olika möjliga alternativ har identifierats för bildandet av gemensamhetsanläggning.

Alternativ 1 innebär att en gemensamhetsanläggning bildas för naturmarken där alla fastighetsägare har lika stort ansvar.

Alternativ 2 innebär att en sektionsindelad gemensamhetsanläggning bildas för naturmarken. Kostnadsansvaret kan då fördelas utifrån nyttan av anläggningen för respektive fastighet.

Alternativ 3 innebär att fler än en gemensamhetsanläggning bildas för naturmarken. Det innebär att naturmarken delas upp och förvaltas av olika delägarkretsar inom planområdet.



Beslut om bildande av gemensamhetsanläggning för allmän plats natur samt för bergsbesiktning avgörs av Lantmäteriet.

För bergsbesiktningar som endast berör enskild fastighet, ansvarar och bekostas av fastighetsägaren.

Enligt 40a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltagit i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada. Kommunen bedömer att det inte är troligt att en sådan skada uppkommer till följd av planens genomförande. Lantmäteriet beslutar i frågan.

Dagvatten, diken och ledningar

Diken ska anläggas längs alla gator och dagvattenmagasin för allmän plats ska ingå i gemensamhetsanläggning för dagvatten. Vilka som ska delta i respektive förening beslutas i lantmäteriförrättningen.

Dagvattenlösningar inom allmän plats med enskilt huvudmannskap **GATA₁** bekostas av samfällighetsföreningen och ingår i vad samfällighetsföreningen förväntas att åta sig gällande skötsel av vägar och diken.

Enskilt huvudmannskap för dagvatten innebär ekonomiska fördelar för fastighetsägarna. Att istället ansluta fastigheterna till kommunala dagvattenledningsnät innebär högre kostnader för enskilda och förväntas inte medföra en bättre lösning utifrån rening av dagvatten och tillflöde av dagvatten till recipienten. Öppna dagvattenlösningar för planområdet är därmed även mest fördelaktig för att på sikt uppnå miljökvalitetsmålen för

ytvatten vid Gullmarns centralbassäng.

Anslutning till allmän väg

Avtal mellan kommunen och Trafikverket kan komma att krävas vid ny anslutning av enskild körväg mot allmän väg (Gårviksvägen).

U-områden och anläggningar

Befintliga gemensamhetsanläggningar där avloppsanläggningar ingår Ödsby ga:2 och ga:6 bör upphävas eller ombildas efter utbyggnad av kommunalt VA i området. Gemensamhetsanläggningarna för avlopp får därefter inte längre nyttjas.

Befintliga gemensamhetsanläggningar för avlopp som inte ska nyttjas efter utbyggnad av kommunalt VA kommer att tas bort i samband med förrättning initierad av Munkedal Vatten AB. Befintliga gemensamhetsanläggningar för vattentäkt kan ombildas.

Markåtkomst för underjordiska ledningar säkerställs med ledningsrätt alternativt med servitut och planläggs med markreservat (**u**-område). Ledningsrätt för ledningar i mark tillskapas genom lantmäteriförrättning. Ansvar för att ansöka om och bekosta detta är ledningsägaren.

Ansvarsfördelning av de fastighetsrättsliga frågorna redovisas nedan:

Fastighetsrättslig åtgärd:	Konsekvenser/Händelse:	Initiativtagare
Bildande av gemensamhetsanläggning inom GATA₁ med enskilt huvudmannaskap för väg med tillhörande dike	Fastigheterna i området (ej Ödsby 3:52 och 3:25) föreslås ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar för anläggande och drift av vägar med tillhörande dike. Utformning och standard avgörs i förrättningen, där hänsyn tas till vad kommunen och fastighetsägarna i området yrkar. Eventuell ersättning beslutas av Lantmäteriet i samband med förrättning. Kommunen bekostar och utför standardhöjning av alternativväg med tillhörande dike.	Kommunen ansöker om förrättning
Bildande av gemensamhetsanläggning för allmän plats NATUR₁ med enskilt huvudmannaskap	Fastigheterna i området föreslås att bilda gemensamhetsanläggning för allmän plats NATUR₁ . Eventuell ersättning till markägare beslutas av Lantmäteriet i samband med förrättning. Vissa fastigheter berörs av besiktningsbehov för berg. Då dessa fastigheter har ett gemensamt behov föreslås att gemensamhetsanläggning för detta ändamål bildas. Nedan redovisas möjliga alternativ hur detta kan bildas. Hur gemensamhetsanläggningen slutligen kommer att se ut avgörs vid lantmäteriförrättning. Alternativ 1 innebär att en gemensamhetsanläggning bildas för naturmarken där alla fastighetsägare har lika stort ansvar. Alternativ 2 innebär att en sektionsindeldad gemensamhetsanläggning bildas för naturmarken. Kostnadsansvaret kan då fördelas utifrån nyttan av anläggningen för respektive fastighet. Alternativ 3 innebär att fler än en gemensamhetsanläggning bildas för naturmarken. Det innebär att naturmarken delas upp och förvaltas av olika delägarkretsar inom planområdet.	Kommunen ansöker om förrättning
Ledningsrätt till förmån för Munkedal Vatten och andra ledningsägare	Vissa fastigheter berörs av markreservat (u-område) för att möjliggöra för kommunalt vatten och spillvatten. Vilken ersättning som utgår avgörs i förrättningen.	Munkedal Vatten AB och andra ledningsägare ansöker om förrättning
Befintliga gemensamhetsanläggningar för VA bör upphävas eller ombildas	Gäller Ödsby GA:2 och Ödsby GA:6. Befintliga gemensamhetsanläggningar för avlopp som inte ska nyttjas efter utbyggnad av kommunalt VA kommer att tas bort i samband med förrättning initierad av Munkedal Vatten AB. Befintliga gemensamhetsanläggningar för vattentäkt kan ombildas.	Delägarfastigheter bör ansöka om förrättning gällande ombildning.
Ödsby GA:1 (befintlig gemensamhetsanläggning väg) samt befintliga servitut	Prövas i samband med bildande av gemensamhetsanläggning för väg och tillhörande dike.	Kommunen ansöker om förrättning



FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER FÖR ENSKILDA FASTIGHETER

Fastighetsvis konsekvensbeskrivning

I efterföljande tabell redovisas konsekvenser för varje fastighet. Först redovisas de generella planbestämmelserna för bostadsfastigheterna. Därefter redogörs konsekvenserna för fastigheterna inom planområdet, var och en för sig.

Generella planbestämmelser

Endast en huvudbyggnad tillåts per fastighet. Därutöver får komplementbyggnader uppföras. Husen får endast vara friliggande. Suterränghus får byggas.

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4 meter, undantaget suterränghus där högsta byggnadshöjd är 4 meter från byggnadens högsta marknivå. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter. Största takvinkeln för huvudbyggnad är 35 grader och 27 grader för komplementbyggnader.

Byggnader placeras minst 4 meter från gata med undantag för två fastigheter. Placering av huvudbyggnad ska vara minst 1 meter från fastighetsgräns mot naturmark och minst 4 meter från grannfastighet med bostadsändamål. Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns, alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns. Minsta fastighetsarea är 800 m².

För att underlätta utbyggnad av

kommunalt VA finns en bestämmelse, u-område, som innebär att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

Generell exploatering

Inom fastigheten är största byggnadsarea 200 m², varav största byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 m².

FASTIGHETER ENDAST PÅVERKADE AV GENERELLA PLANBESTÄMMELSER

Berörda fastigheter är Ödsby 3:37, 3:38 och 3:63.

FASTIGHETER SOM PÅVERKAS AV SPECIFIKA PLANBESTÄMMELSER, ELLER UNDANTAS FRÅN GENERELLA PLANBESTÄMMELSER

Fastigheter omfattas av de generella planbestämmelserna, men har av olika anledningar fått tilläggsbestämmelser eller undantagits från vissa generella bestämmelser. Berörda fastigheter beskrivs vidare på efterföljande sidor.

<i>Fastighetsvis konsekvensbeskrivning</i>	
Ödsby 3:6	Stamfastighet. Detaljplanen möjliggör för utökning av kvartersmark, överenskommelse mellan parterna och fastighetsreglering krävs för marköverlåtelse. Bildande av gemensamhetsanläggning för GATA ₁ och NATUR ₁ föreslås. Eventuell ersättning beslutas av Lantmäteriet i samband med förrättning. Vägområden inklusive diken och slänter föreslås i detaljplanen att ligga inom GATA ₁ där vägsamfällighet är väghållare. Kommunalt huvudmannaskap gäller för GATA. Markåtkomst föreslås ske genom fastighetsreglering till en kommunalt ägd fastighet. Eventuell ersättning beslutas i samband med lantmäteriförrättning.
Ödsby 3:22	Fastighetsarean tillåter avstyckning av fastigheten. Inom 4 meter från gata ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar, där får byggnader ej uppföras.
Ödsby 3:23	Fastighetsarean tillåter avstyckning av fastigheten. Inom 4 meter från gata ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar, där får byggnader ej uppföras.
Ödsby 3:24	Fastighetsarean tillåter avstyckning av fastigheten. Inom 4 meter från gata får byggnader ej uppföras på grund av fri sikt. För en begränsad sträckning inom 4 meter från gata ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar, byggnader får ej uppföras. Fastigheten berörs till viss del av Gullmarns naturvårdsområde, vid uppförande av ny byggnad inom naturvårdsområdet krävs tillstånd. Tillstånd söks hos Länsstyrelsen vid bygglovsskedet.
Ödsby 3:25	Område där byggnad inte får uppföras är utökad vid gatukorsning för att säkerställa fri sikt. Fastigheten berörs till viss del av Gullmarns naturvårdsområde, vid uppförande av ny byggnad inom naturvårdsområdet krävs tillstånd. Tillstånd söks hos Länsstyrelsen vid bygglovsskedet.
Ödsby 3:27	Inom 4 meter från gata ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar, där får byggnader ej uppföras.
Ödsby 3:28	Inom 4 meter från gata får byggnader ej uppföras för att säkerställa fri sikt.
Ödsby 3:29	Fastighetsarean tillåter avstyckning av fastigheten. Fastigheten tillåts att utökas för att tillfart ska vara möjlig. Fastigheten berörs av kända fornlämningar som är skyddade enligt kulturmiljölagen. Fastighetens möjlighet för utbyggnad begränsas eventuellt av fornlämningarna. Vid ingrepp i fornlämning krävs tillstånd av Länsstyrelsen. Fastighetsägaren ansvarar och bekostar bergsbesiktningar och eventuella bergsätgärder inom den egna fastigheten.

Ödsby 3:30	Inom prickmarkerat område får byggnad ej uppföras på grund av särskilt brant terräng och landskapsbildspåverkan.
Ödsby 3:31	Inom prickmarkerat område får byggnad ej uppföras på grund av särskilt brant terräng. Huvudbyggnad är placerad närmare än 4 meter från gata och tillåts placeras minst 1 meter från gata. Komplementbyggnad är placerad till viss del utanför fastighetsgräns. Kvartersmarken går ej att utöka på grund av gata och naturvårdsområde. Byggnad på ofri grund kan orsaka hinder vid framtida bygglovsprövning.
Ödsby 3:32	Inom 4 meter från gata ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar, där får byggnader ej uppföras. Fastigheten berörs till viss del av Gullmarns naturvårdsområde, vid uppförande av ny byggnad inom naturvårdsområdet krävs tillstånd. Tillstånd söks hos Länsstyrelsen vid bygglovsskedet.
Ödsby 3:33	Inom 4 meter från gata får byggnader ej uppföras på grund av fri sikt. Fastigheten tillåts att utökas för att tillfart ska vara möjlig. Fastigheten understiger 800 kvm. Om fastigheten utökas med den yta som i detaljplanen är föreslagen överstiger fastighetsarean 800 kvm.
Ödsby 3:34	Inom 4 meter från gata ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar, där får byggnader ej uppföras. Fastigheten berörs till viss del av Gullmarns naturvårdsområde, vid uppförande av ny byggnad inom naturvårdsområdet krävs tillstånd. Tillstånd söks hos Länsstyrelsen vid bygglovsskedet.
Ödsby 3:35	Inom prickmarkerat område får byggnad ej uppföras på grund av fri sikt.
Ödsby 3:36	Fastighetsarean tillåter avstyckning av fastigheten. Inom 4 meter från gata ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar, där får byggnader ej uppföras.
Ödsby 3:37	Fastigheten berörs inte av några särskilda bestämmelser.
Ödsby 3:38	Fastigheten berörs inte av några särskilda bestämmelser.
Ödsby 3:39	Fastigheten berörs till viss del av Gullmarns naturvårdsområde, vid uppförande av ny byggnad inom naturvårdsområdet krävs tillstånd. Tillstånd söks hos Länsstyrelsen vid bygglovsskedet.
Ödsby 3:41	Fastighetsarean tillåter att fastigheten kan avstyckas, max fyra fastigheter. Inom 4 meter från Giljanvägen ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar, byggnader får ej uppföras. Inom 4 meter från Lundenvägen får byggnader ej uppföras för att säkerställa fri sikt.
Ödsby 3:42	Inom prickmarkerat och m ₃ område får byggnad ej uppföras på grund av särskilt brant terräng och för att minimera risken vid ett eventuellt ras.

Ödsby 3:43	<p>Fastighetsarean tillåter att fastigheten kan avstyckas, max tre fastigheter.</p> <p>Inom 4 meter från gata får byggnader ej uppföras på grund av fri sikt.</p> <p>Del av fastighetens östra sida har uteslutits ur planen.</p>
Ödsby 3:44	<p>Fastighetsarean tillåter avstyckning av fastigheten.</p> <p>Inom 4 meter från gata får byggnader ej uppföras på grund av fri sikt.</p> <p>Fastigheten berörs till viss del av Gullmarns naturvårdsområde, vid uppförande av ny byggnad inom naturvårdsområdet krävs tillstånd. Tillstånd söks hos Länsstyrelsen vid bygglovsskedet.</p>
Ödsby 3:45	<p>Fastighetsarean tillåter avstyckning men platsens topografiska förutsättningar kan påverka möjligheten att stycka av fastigheten.</p> <p>Inom 4 meter från gata får byggnader ej uppföras på grund av fri sikt.</p> <p>Fastigheten berörs till viss del av Gullmarns naturvårdsområde, vid uppförande av ny byggnad inom naturvårdsområdet krävs tillstånd. Tillstånd söks hos Länsstyrelsen vid bygglovsskedet.</p>
Ödsby 3:46	<p>Inom prickmarkerat område får byggnad ej uppföras på grund av särskilt brant terräng och landskapsbildspåverkan.</p> <p>Huvudbyggnad är placerad närmare än 4 meter från gata och tillåts placeras minst 1 meter från gata.</p> <p>Fastigheten tillåts att utökas.</p> <p>Avgränsande arkeologisk förundersökning av fornlämningen Foss 41:1 behöver utföras innan ny byggnad uppförs. Kontakt med Länsstyrelsen görs lämpligen innan bygglov söks.</p>
Ödsby 3:47	<p>Inom prickmarkerat område får byggnad ej uppföras på grund av särskilt brant terräng och landskapsbildspåverkan.</p> <p>Fastigheten tillåts att utökas.</p>
Ödsby 3:48	<p>Inom 4 meter från gata ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar, där får byggnader ej uppföras.</p> <p>Fastigheten tillåts att utökas för en mer lämplig markanvändning. Det vill säga där befintlig naturmark inte innehåller några högre naturvärden, för att underlätta skötsel och möjliggöra till en lämpligare infart.</p> <p>Fastigheten berörs till viss del av Gullmarns naturvårdsområde, vid uppförande av ny byggnad inom naturvårdsområdet krävs tillstånd. Tillstånd söks hos Länsstyrelsen vid bygglovsskedet.</p>
Ödsby 3:50	<p>Inom 4 meter från gata får byggnader ej uppföras för att säkerställa fri sikt.</p>
Ödsby 3:52	<p>Fastighet med möjlighet för parkering, pumpstation och transformatorstation.</p> <p>Inom 4 meter från gata ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar, där får byggnader ej uppföras.</p>



Ödsby 3:54	<p>Fastighetsarean tillåter att fastigheten kan avstyckas, max tre fastigheter.</p> <p>Inom prickmarkerat område får byggnad inte uppföras för att säkerställa släntstabilitet. Vid slänten mot vägen får marken inte belastas med mer än 30kPa, vilket motsvarar cirka 1,5 meter utfyllnad av mark.</p> <p>Fastigheten berörs till viss del av Gullmarns naturvårdsområde, vid uppförande av ny byggnad inom naturvårdsområdet krävs tillstånd. Tillstånd söks hos Länsstyrelsen vid bygglovsskedet.</p> <p>Avgränsande arkeologisk förundersökning av fornlämningen Foss 41:1 behöver utföras innan byggnad uppförs. Kontakt med Länsstyrelsen görs lämpligen innan bygglov söks. Vid ingrepp i fornlämning krävs tillstånd av Länsstyrelsen.</p>
Ödsby 3:55	<p>Fastighetsarean tillåter avstyckning av fastigheten.</p> <p>Fastigheten berörs till viss del av Gullmarns naturvårdsområde, vid uppförande av ny byggnad inom naturvårdsområdet krävs tillstånd. Tillstånd söks hos Länsstyrelsen vid bygglovsskedet.</p>
Ödsby 3:56	<p>Fastighetsarean tillåter avstyckning av fastigheten.</p> <p>Fastigheten berörs i sin helhet av Gullmarns naturvårdsområde, vid uppförande av ny byggnad inom naturvårdsområdet krävs tillstånd. Tillstånd söks hos Länsstyrelsen vid bygglovsskedet.</p>
Ödsby3:57	<p>Fastighetsarean tillåter avstyckning av fastigheten.</p> <p>Inom 4 meter från gata ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar, där får byggnader ej uppföras.</p> <p>Fastigheten berörs i sin helhet av Gullmarns naturvårdsområde, vid uppförande av ny byggnad inom naturvårdsområdet krävs tillstånd. Tillstånd söks hos Länsstyrelsen vid bygglovsskedet.</p>
Ödsby 3:58	<p>Fastighetsarean tillåter avstyckning av fastigheten.</p> <p>Inom 4 meter från gata får byggnader ej uppföras på grund av fri sikt.</p> <p>Fastigheten tillåts att utökas.</p> <p>Fastigheten berörs i sin helhet av Gullmarns naturvårdsområde, vid uppförande av ny byggnad inom naturvårdsområdet krävs tillstånd. Tillstånd söks hos Länsstyrelsen vid bygglovsskedet.</p>
Ödsby 3:59	<p>Inom 4 meter från gata ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar, där får byggnader ej uppföras.</p>
Ödsby 3:60	<p>Inom 4 meter från gata ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar, där får byggnader ej uppföras.</p> <p>Fastigheten belastas av ett servitut gällande tillfart och ledningar.</p> <p>Komplementbyggnad placerad på servitutet, inom prickad mark och till viss del utanför fastighetsgränsen. Byggnadens placering anses inte lämplig och rekommenderas att tas bort.</p>

Ödsby 3:61	Inom prickmarkerat område får byggnad ej uppföras på grund av särskilt brant terräng och landskapsbildspåverkan. Fastigheten berörs i sin helhet av Gullmarns naturvårdsområde, vid uppförande av ny byggnad inom naturvårdsområdet krävs tillstånd. Tillstånd söks hos Länsstyrelsen vid bygglovskedet.
Ödsby 3:63	Fastigheten berörs inte av några särskilda bestämmelser.
Ödsby 4:1	Stamfastighet. Befintliga vägområden ligger inom vissa delar på fastigheten Ödsby 4:1. Vägområden inklusive diken och slänter föreslås i detaljplanen att ligga inom GATA ₁ där vägsamfällighet är väghållare. Eventuell ersättning utgår till fastighetsägare i samband med lantmäteriförrättning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Utbyggnad av vatten och spillvatten inom befintliga bostadsområden utförs av det kommunala bolaget Munkedals Vatten AB. För anslutning till det kommunala VA-nätet kommer Munkedals Vatten AB att ta ut anläggningsavgift enligt taxa.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

- Plankostnader
- Bekostar standardhöjning av föreslagen alternativväg, se fig 12.
- VA-utredning, dagvattenutredningar, geotekniskt PM, bergtekniskt PM och utbyggnad, kostnader i samband med markinträng (ledningsrätt).
- Anläggande av parkeringsplats och dagvattenmagasin.
- Intäkter i form av anläggningsavgifter (tillfaller VA-kollektivet) och planavgift och bygglovsavgift i samband med bygglovgivning. (Planavgift för utökad byggrätt i förhållande till tidigare gällande detaljplan).

Ekonomiska konsekvenser för enskilda

fastighetsägare

- Anläggningsavgift för vatten och spillvatten.
- Kostnader för inkoppling av vatten och spillvatten inne på fastigheten.
- Kostnader för lantmäteriförrättning vid eventuell avstyckning av fastighet.
- Planavgift, bygglovsavgift och eventuella utredningar så som avgränsning av fornlämning och avgift för dispens för åtgärd inom naturvårdsområde.
- Kostnaderna för lantmäteri-förrättning vid bildande av gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening utifrån andelstal fastställt vid förrättning.
- Utbyggnadskostnader och underhåll av gata, dike, belysning, beroende vad som prövas i förrättningen.
- Kostnader för bergtekniska åtgärder/ besiktningar.
- Möjliga intäkter genom ökat fastighetsvärde och möjlighet till försäljning av eventuell avstyckad fastighet.



TEKNISKA FRÅGOR

Se även rubrik **Teknisk försörjning**

Dricksvatten, spillvatten och dagvatten

Förslaget är att befintliga avloppsanläggningar ska tas bort i samband med VA-utbyggnad. Alternativt kan rör "pluggas" och ligga kvar i marken.

Dagvatten inom planområdet hanteras främst av gemensamhetsanläggning för allmän plats med enskilt huvudmannaskap, **GATA₁**. Dagvatten hanteras även inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, **GATA**. Ett större område inom fastigheten för kommunens allmänna parkering ska användas för att fördröja dagvatten inom fastigheten. I övrigt ansvarar fastighetsägaren för fördröjning av dagvatten på den egna fastigheten. Ett genomförande av planen medför inte en ökning av dagvattenflödet från planområdet och förbättrar reningen.

Parkeringsplats

Anläggs som grusade ytor och skyltas för besökande.

Belysning

Vid anläggande av parkeringsplatsen bör det förberedas för eventuell belysning. I samband med övrig ledningsdragning ut med gator bör det förberedas för gatubelysning. Det finns inget krav från kommunens sida att gatubelysning ska finnas, utan sker på vägföreningens initiativ. Eventuell utbyggnad av belysning hanteras i den/de anläggningsförrättningar som blir en följd av att planen fått laga kraft.

Bredband

Tomrör för fiber bör läggas ner i samband med att övriga ledningar anläggs för att förbereda eventuell bredbandsutbyggnad i området.

Om bredband ska byggas ut så får det ske på initiativ av framtida samfällighetsförening.

För både belysning och bredband är det alltså lämpligt att förbereda med tomrör i samband med VA-utbyggnaden. Även för eventuella justeringar av gatans bredd, tillkommande mötesplatser eller dylikt som bedöms lämpliga vid förrättningen, finns samordningsvinster med ett samordnande med VA-utbyggnaden.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planens konsekvenser har redogjorts i planbeskrivningen under varje enskild rubrik. Nedan redogörs en sammanfattning.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljö och människors hälsa och säkerhet.

Planen skapar förutsättningar för fler boenden i området vilket bidrar till effektivare markanvändning av redan ianspråktagen mark. Vidare underlättas utbyggnad av kommunalt VA-nät. Ett genomförande av öppna dagvattenlösningar enligt dagvattenutredningens förslag eller likvärdiga lösningar medför förbättrad rening och ökar inte flöde till Gårviksbäcken. Tillsammans bedöms kommunalt VA-nät och föreslagen dagvattenlösning bidra till att förbättra ytvattenkvaliteten för Gullmarn, och därmed till att uppnå miljö kvalitetsnormer för den aktuella vattenförekomsten.

Planen innebär också viss förändring av områdets karaktär. Dessa

Genomförande- och driftansvar för planområdets anläggningar redovisas nedan:

Anläggning	Genomförandeansvar	Driftansvar
VA-ledningar	Munkedal Vatten AB	VästVatten AB
Pumpstation (E)	Munkedal Vatten AB	VästVatten AB
Dagvatten inom fastighet	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Dagvatten från GATA ₁	Samfällighetsförening	Samfällighetsförening
Dagvatten från GATA	Munkedals kommun	Munkedals kommun
Avveckling av befintliga pumpstationer och avloppsanläggningar	Samfällighetsförening/ fastighetsägare	Samfällighetsförening
Ev tomrör för bredband/ fiber	Samfällighetsförening	Samfällighetsförening
Ev utbyggnad av bredband	Samfällighetsförening	Samfällighetsförening
Parkeringsplats	Munkedals kommun	Munkedals kommun
Förberedelse för belysning vid parkeringsplats	Munkedals kommun	Munkedals kommun
Ev belysning längs gator	Samfällighetsförening	Samfällighetsförening
Övriga ledningar	Ledningsägarna	Ledningsägarna
vägar med enskilt huvudmannskap	Samfällighetsförening	Samfällighetsförening
Väg med kommunalt huvudmannskap	Munkedals kommun	Munkedals kommun
Skyddsåtgärder enligt berginventering	Samfällighetsförening	Samfällighetsförening
Gemensamma sophus/ skåp	Rambo AB	Rambo AB



konsekvenser bedöms vara av ringa betydelse för natur- och kulturmiljön inom planen och dess närhet.

Planen vidtar nödvändiga åtgärder för att hindra befintliga och framtida ras och skred.

Tillgängligheten till området idag förutsätter ett behov av bil, en ökad andel åretruntboende ger bättre förutsättningar för kollektivtrafiken i framtiden. Planen möjliggör även förbättring av gator vilket medför ökad trafiksäkerhet och tillgänglighet inom området för fotgängare och bilister. Gång- och cykelväg avses byggas ut till planområdesgränsen.

Nollalternativet

Ett nollalternativ innebär att gällande byggnadsplan och detaljplan kommer att kvarstå gällande. Befintliga byggrätter kvarstår och endast ett fåtal nya bostäder kan tillskapas. Utan en ny detaljplan blir möjligheten att höja bostadsstandarden begränsad.

Vid utbyggnad av kommunalt VA-nät innebär nollalternativet att åtkomst till vissa allmänna underjordiska ledningar försvåras. Vilket vidare kan medföra förseningar och ökade kostnader för ledningsägaren. Så länge enskilda avlopp och dricksvattenbrunnar kvarstår finns det risk att dessa orsakar miljö- och hälsoproblem. Bland annat med bristfällig försörjning av rent vatten och utsläpp av otillräckligt renat avloppsvatten. Dagvattenhanteringen kommer troligtvis att kvarstå oförändrad.

MEDVERKANDE

Elin Tibell
Planhandläggare
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Munkedals kommun

Lisa Gunnarsson
Planhandläggare
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Munkedals kommun

Karin Dahlin
Uppdragsledare/Planarkitekt
Ramboll Sverige AB

Marcus Olofsson
Handläggare/Planarkitekt
Ramboll Sverige AB

